LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : août 2008

Hausse des ventes de logements existants en juillet

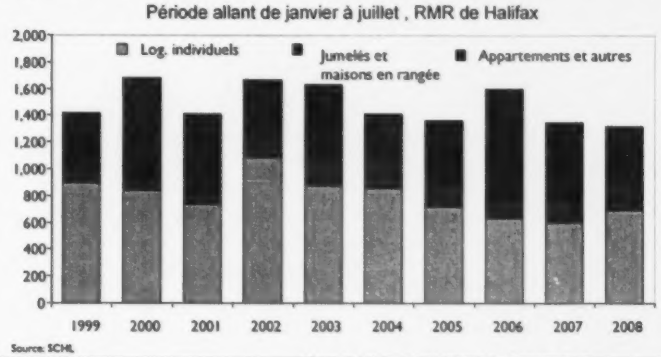
En juillet, le volume de transactions conclues sur le marché de la revente s'est accru par rapport au résultat observé à pareille période en 2007. C'est d'ailleurs la première fois en 2008 que les ventes mensuelles de logements existants sont plus nombreuses qu'en 2007, année où l'on a connu un record de ventes. Si les transactions ont augmenté en juillet, la croissance des prix sur le marché de la revente a quant à elle continué de ralentir en raison de l'offre grandissante de logements existants à vendre. Par contraste, les mises en chantier de maisons individuelles ont accusé un léger repli pour la première fois cette année, mais elles se situent toutefois à un niveau nettement supérieur à celui de juillet 2007.

Grâce à l'accélération de la construction dans la catégorie des appartements en juillet, qu'ils soient

Figure 1

L'activité dans le segment des maisons individuelles a fait grimper le total global des mises en chantier d'habitations

Période allant de janvier à juillet , RMR de Halifax



Source: SCHL

Table des matières

1 Hausse des ventes de logements existants en juillet

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

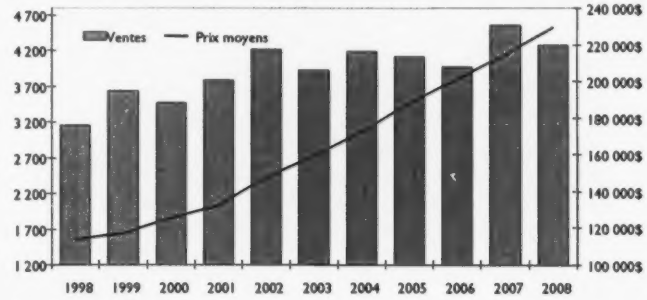
SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Ventes de logements existants et prix moyen

Ventes S.I.A.® au premier semestre, chambre immobilière de la région de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

destinés à des copropriétaires ou à des locataires, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations a affiché une hausse de plus de 36 % sur celui de janvier à juillet 2007. Durant le mois, il s'est commencé 60 appartements locatifs, contre aucun en juillet 2007. D'une année à l'autre, le cumul annuel au 31 juillet est demeuré quasi inchangé dans cette catégorie : il est passé de 296, en 2007, à 297, en 2008. Du côté des copropriétés, les mises en chantier ont été vigoureuses : elles ont été au nombre de 56 en juillet, comparativement à 25 un an plus tôt. Cependant, leur cumul annuel est nettement inférieur à celui des sept premiers mois de 2007 : il est descendu à 121, après avoir atteint 276.

Dans le segment des maisons individuelles, les constructeurs ont coulé les fondations de 134 unités en juillet, comparativement à 135 il y a un an, ce qui veut dire que le rythme des mises en chantier n'a pas vraiment changé dans ce segment. Au 31 juillet, le cumul annuel affichait toutefois une avance de 16 % sur celui de janvier à juillet 2007, passant de 598 à 695. Depuis le début de l'année, la construction de maisons individuelles ne se concentre pas dans un seul secteur de la municipalité régionale de Halifax; au contraire, elle est répartie dans l'ensemble de ce territoire. C'est à Fall River-Beaverbank que l'activité a été la plus intense (125), vient ensuite le Sud-Ouest du comté de Halifax (117). Pour sa part, Sackville a enregistré le plus bas niveau de mises en chantier de maisons individuelles dans la région (45). Dans les villes de Halifax et de Dartmouth, les mises en chantier ont été au nombre de 101 et 112 respectivement, alors qu'elles se chiffraient à seulement 68 et 88 l'an dernier. À Bedford-Hammonds Plains, les constructeurs ont coulé les fondations de 101 maisons individuelles au cours des sept premiers mois de l'année, tandis qu'il s'en est commencé 96 dans l'Est du comté de Halifax.

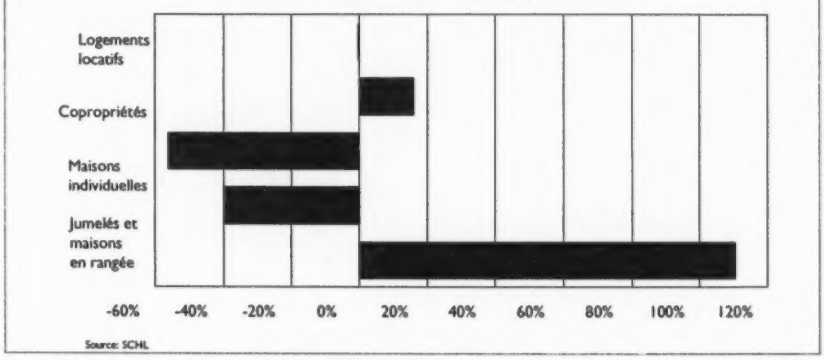
La progression des prix sur le marché du neuf a ralenti considérablement en raison de l'offre accrue de logements existants à vendre dans diverses fourchettes de prix. À la fin de juillet, le prix moyen d'une maison neuve a atteint 344 700 $; c'est 2,3 % de plus qu'un an plus tôt (337 000 $). Par rapport à 2007, on a observé une hausse des ventes de maisons neuves de plus de 300 000 $ et de celles de moins de 250 000 $. De janvier à juillet 2008, 167 maisons neuves de moins de 250 000 $ ont trouvé preneur, contre 116 à la période correspondante en 2007. Dans les fourchettes de prix supérieures, 299 maisons neuves se sont vendues plus de 300 000 $, comparativement à 235 l'an dernier.

En juillet, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont augmenté de 2,4 % en glissement annuel : leur nombre est passé de 666, en 2007, à 682, un an plus tard. Dans les villes de Halifax et de Dartmouth, elles se sont accrues de 20 et 22 % respectivement, tandis qu'elles sont restées au même niveau dans le secteur de Bedford-

Figure 3

Progression des mises en chantier selon le type d'habitation

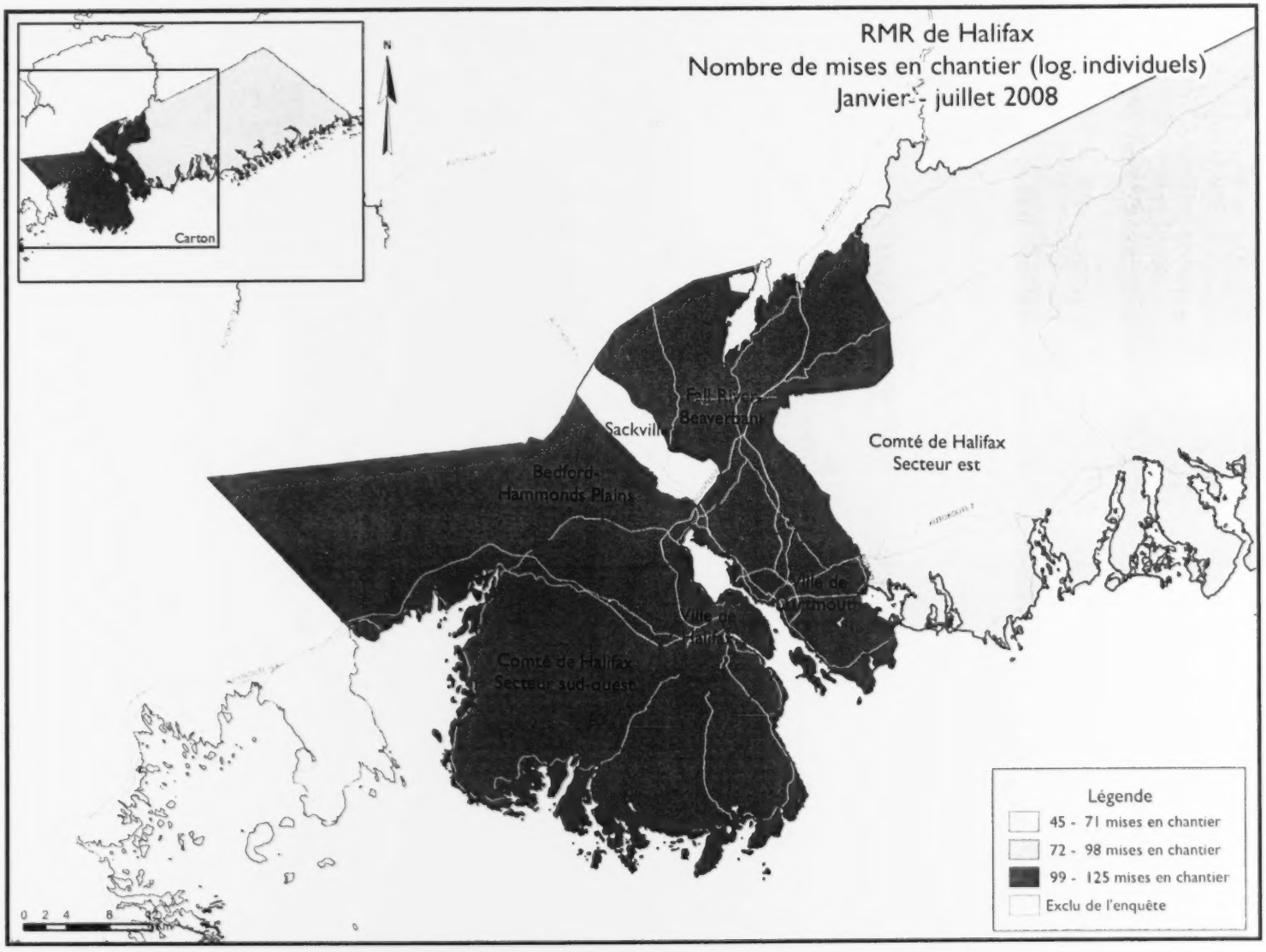
Variation en % de 2007 à 2008, période allant de janvier à juillet, RMR de Halifax



Source: SCHL

Hammonds Plains et le Sud-Ouest du comté de Halifax. Pour leur part, le secteur de Fall River-Beaverbank, Sackville et l'Est du comté de Halifax ont accusé des baisses respectives de 26,6, 14,6 et 13,5 %. Grâce à l'important volume de transactions conclues en juillet, le cumul annuel des ventes devance de 6,8 % celui des sept premiers mois de 2007 et se chiffre à 4 282 – son deuxième sommet en importance.

Le prix de revente moyen des 682 logements vendus par l'entremise du S.I.A.® en juillet se situe à 229 900 $, ce qui représente une montée de 4 % par rapport au prix moyen de 220 950 $ affiché à pareil mois en 2007. De janvier à juillet, il a progressé de 6,8 % en regard de la même période l'an dernier. Cette progression s'explique par le fait que la plupart des secteurs de la municipalité régionale de Halifax ont connu une hausse du prix de revente moyen. Ce sont les secteurs de Sackville et de Fall River-Beaverbank qui ont inscrit les augmentations les plus marquées du prix moyen d'une année à l'autre, à savoir 12 et 11,6 %, respectivement. La ville de Halifax est d'ailleurs le seul autre secteur de la région où l'appréciation du prix moyen (8 %) enregistrée est supérieure à la moyenne. Dans la capitale provinciale, le prix de revente moyen a atteint 272 560 $, alors qu'il s'établissait 252 435 $.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2008
Carton
N
Sackville
Fall River -
Beaverbank
Bedford -
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
0 2 4 8
Légende
45 - 71 mises en chantier
72 - 98 mises en chantier
99 - 125 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juillet 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juillet 2008	134	16	18	0	0	56	0	60	284
Juillet 2007	135	34	14	0	0	25	0	0	208
Variation en %	-0,7	-52,9	28,6	s.o.	s.o.	124,0	s.o.	s.o.	36,5
Cumul 2008	695	70	120	0	11	121	5	297	1 319
Cumul 2007	598	116	57	0	0	276	1	296	1 344
Variation en %	16,2	-39,7	110,5	s.o.	s.o.	-56,2	**	0,3	-1,9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juillet 2008	726	102	133	0	56	546	17	1 053	2 633
Juillet 2007	534	116	109	0	20	584	1	1 175	2 539
Variation en %	36,0	-12,1	22,0	s.o.	180,0	-6,5	**	-10,4	3,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Juillet 2008	85	20	10	0	0	0	1	69	185
Juillet 2007	77	12	12	0	0	82	0	16	199
Variation en %	10,4	66,7	-16,7	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	**	-7,0
Cumul 2008	548	62	36	0	38	42	31	397	1 154
Cumul 2007	464	68	51	0	0	82	8	220	893
Variation en %	18,1	-8,8	-29,4	s.o.	s.o.	-48,8	**	80,5	29,2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juillet 2008	39	8	2	0	8	0	0	0	57
Juillet 2007	34	9	1	0	0	0	10	0	54
Variation en %	14,7	-11,1	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	5,6
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juillet 2008	87	18	8	0	0	0	1	69	183
Juillet 2007	73	12	13	0	0	82	0	16	196
Variation en %	19,2	50,0	-38,5	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	**	-6,6
Cumul 2008	555	59	40	0	38	181	32	697	1 602
Cumul 2007	478	73	50	0	0	184	8	242	1 035
Variation en %	16,1	-19,2	-20,0	s.o.	s.o.	-1,6	**	188,0	54,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juillet 2008	17	6	0	0	0	56	0	0	79
Juillet 2007	15	2	4	0	0	25	0	0	46
Dartmouth (ville)									
Juillet 2008	21	10	18	0	0	0	0	60	109
Juillet 2007	12	28	5	0	0	0	0	0	45
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Juillet 2007	30	0	5	0	0	0	0	0	35
Sackville									
Juillet 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Juillet 2007	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Juillet 2007	30	2	0	0	0	0	0	0	32
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Juillet 2007	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2008	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Juillet 2007	30	2	0	0	0	0	0	0	32
Halifax (RMR)									
Juillet 2008	134	16	18	0	0	56	0	60	284
Juillet 2007	135	34	14	0	0	25	0	0	208

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juillet 2008	75	34	22	0	14	466	15	803	1 429
Juillet 2007	67	24	48	0	0	500	0	723	1 362
Dartmouth (ville)									
Juillet 2008	235	60	105	0	12	80	0	190	682
Juillet 2007	108	80	33	0	20	84	1	436	762
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2008	79	0	0	0	30	0	0	0	109
Juillet 2007	103	2	28	0	0	0	0	16	149
Sackville									
Juillet 2008	38	2	0	0	0	0	0	60	100
Juillet 2007	22	2	0	0	0	0	0	0	24
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2008	84	0	0	0	0	0	0	0	84
Juillet 2007	75	6	0	0	0	0	0	0	81
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2008	139	2	6	0	0	0	2	0	149
Juillet 2007	79	0	0	0	0	0	0	0	79
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2008	76	4	0	0	0	0	0	0	80
Juillet 2007	80	2	0	0	0	0	0	0	82
Halifax (RMR)									
Juillet 2008	726	102	133	0	56	546	17	1 053	2 633
Juillet 2007	534	116	109	0	20	584	1	1 175	2 539

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Juillet 2008	19	6	5	0	0	0	0	0	30
Juillet 2007	4	2	12	0	0	82	0	16	116
Dartmouth (ville)									
Juillet 2008	1	10	0	0	0	0	1	69	81
Juillet 2007	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2008	20	0	5	0	0	0	0	0	25
Juillet 2007	18	4	0	0	0	0	0	0	22
Sackville									
Juillet 2008	2	4	0	0	0	0	0	0	6
Juillet 2007	0	6	0	0	0	0	0	0	6
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Juillet 2007	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Juillet 2007	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Juillet 2007	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Halifax (RMR)									
Juillet 2008	85	20	10	0	0	0	1	69	185
Juillet 2007	77	12	12	0	0	82	0	16	199

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Juillet 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Variation en %
Halifax (ville)	17	15	6	2	0	4	56	25	79	46	71,7
Dartmouth (ville)	21	12	10	28	18	5	60	0	109	45	142,2
Bedford-Hammonds Plains	22	30	0	0	0	5	0	0	22	35	-37,1
Sackville	11	7	0	0	0	0	0	0	11	7	57,1
Fall River-Beaver Bank	24	30	0	2	0	0	0	0	24	32	-25,0
Comté de Halifax, Est	12	11	0	0	0	0	0	0	12	11	9,1
Comté de Halifax, Sud-Ouest	27	30	0	2	0	0	0	0	27	32	-15,6
Halifax (RMR)	134	135	16	34	18	14	116	25	284	208	36,5

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	101	68	40	24	20	32	320	503	481	627	-23,3
Dartmouth (ville)	112	88	18	56	96	10	98	79	324	233	39,1
Bedford-Hammonds Plains	101	122	0	6	15	5	0	0	116	133	-12,8
Sackville	45	25	8	22	0	0	0	0	53	47	12,8
Fall River-Beaver Bank	125	104	0	6	0	0	0	0	125	110	13,6
Comté de Halifax, Est	96	67	2	0	3	0	0	0	101	67	50,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	117	125	2	2	0	0	0	0	119	127	-6,3
Halifax (RMR)	697	599	70	116	134	47	418	582	1 319	1 344	-1,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Juillet 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Juillet 2008	Juillet 2007	Variation en %
Halifax (ville)	19	4	6	2	5	12	0	98	30	116	-74,1
Dartmouth (ville)	2	14	10	0	0	0	69	0	81	14	**
Bedford-Hammonds Plains	20	18	0	4	5	0	0	0	25	22	13,6
Sackville	2	0	4	6	0	0	0	0	6	6	0,0
Fall River-Beaver Bank	13	16	0	0	0	0	0	0	13	16	-18,8
Comté de Halifax, Est	6	7	0	0	0	0	0	0	6	7	-14,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	24	18	0	0	0	0	0	0	24	18	33,3
Halifax (RMR)	86	77	20	12	10	12	69	98	185	199	-7,0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juillet 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	96	36	38	20	29	18	91	218	254	292	-13,0
Dartmouth (ville)	79	78	18	6	43	15	348	84	488	183	166,7
Bedford-Hammonds Plains	109	97	0	12	5	10	0	0	114	119	-4,2
Sackville	21	20	6	20	0	14	0	0	27	54	-50,0
Fall River-Beaver Bank	92	84	0	2	0	0	0	0	92	86	7,0
Comté de Halifax, Est	56	62	0	0	0	0	0	0	56	62	-9,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	123	89	0	8	0	0	0	0	123	97	26,8
Halifax (RMR)	576	466	62	68	77	57	439	302	1 154	893	29,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juillet 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Juillet 2008	0	0,0	0	0,0	1	4,3	8	34,8	14	60,9	23	420 000	462 209
Juillet 2007	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100,0	4	--	--
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	13	13,3	27	27,6	58	59,2	98	445 000	475 437
Cumul 2007	1	2,3	0	0,0	5	11,4	14	31,8	24	54,5	44	422 500	501 205
Dartmouth (ville)													
Juillet 2008	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Juillet 2007	0	0,0	2	14,3	4	28,6	8	57,1	0	0,0	14	329 900	322 871
Cumul 2008	53	65,4	8	9,9	15	18,5	4	4,9	1	1,2	81	215 850	214 850
Cumul 2007	8	10,1	11	13,9	37	46,8	23	29,1	0	0,0	79	289 800	286 161
Bedford-Hammonds Plains													
Juillet 2008	1	5,0	0	0,0	4	20,0	9	45,0	6	30,0	20	380 400	468 280
Juillet 2007	0	0,0	0	0,0	1	7,1	4	28,6	9	64,3	14	430 000	503 657
Cumul 2008	2	1,9	6	5,8	18	17,3	43	41,3	35	33,7	104	368 000	418 582
Cumul 2007	1	1,0	7	7,1	16	16,3	39	39,8	35	35,7	98	387 000	425 880
Sackville													
Juillet 2008	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	2	--	--
Juillet 2007	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2008	1	4,3	6	26,1	9	39,1	6	26,1	1	4,3	23	258 000	284 348
Cumul 2007	2	10,5	3	15,8	11	57,9	3	15,8	0	0,0	19	265 000	260 605
Fall River-Beaver Bank													
Juillet 2008	2	15,4	0	0,0	3	23,1	7	53,8	1	7,7	13	355 000	319 088
Juillet 2007	4	26,7	0	0,0	7	46,7	3	20,0	1	6,7	15	270 000	290 470
Cumul 2008	9	9,3	14	14,4	16	16,5	39	40,2	19	19,6	97	327 000	333 480
Cumul 2007	21	24,1	8	9,2	20	23,0	34	39,1	4	4,6	87	289 000	286 176
Comté de Halifax, secteur Est													
Juillet 2008	5	83,3	1	16,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	--	--
Juillet 2007	0	0,0	2	28,6	5	71,4	0	0,0	0	0,0	7	--	--
Cumul 2008	38	66,7	5	8,8	11	19,3	1	1,8	2	3,5	57	181 800	190 709
Cumul 2007	19	30,6	6	9,7	19	30,6	18	29,0	0	0,0	62	279 900	255 587
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juillet 2008	2	9,1	2	9,1	5	22,7	12	54,5	1	4,5	22	349 000	317 786
Juillet 2007	1	5,3	3	15,8	5	26,3	10	52,6	0	0,0	19	315 000	299 174
Cumul 2008	13	10,5	12	9,7	36	29,0	52	41,9	11	8,9	124	310 000	324 125
Cumul 2007	15	16,5	14	15,4	21	23,1	32	35,2	9	9,9	91	290 000	324 565
Halifax (RMR)													
Juillet 2008	12	13,6	3	3,4	13	14,8	38	43,2	22	25,0	88	364 000	379 367
Juillet 2007	5	6,8	7	9,6	22	30,1	25	34,2	14	19,2	73	319 900	373 617
Cumul 2008	116	19,9	51	8,7	118	20,2	172	29,5	127	21,7	584	317 000	344 676
Cumul 2007	67	14,0	49	10,2	129	26,9	163	34,0	72	15,0	480	299 350	336 933

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Juillet 2008				Juillet 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	187	268 265	84	811	156	257 879	95	772	19,9	4,0	-11,6	5,1
Dartmouth (ville)	180	208 411	65	622	148	202 397	93	599	21,6	3,0	-30,1	3,8
Bedford-Hammonds Plains	88	283 387	89	419	88	279 937	89	355	0,0	1,2	0,0	18,0
Sackville	41	189 850	63	162	48	162 026	70	160	-14,6	17,2	-10,0	1,3
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	53	228 146	61	399	52	237 233	86	329	1,9	-3,8	-29,1	21,3
Comté de Halifax, secteur Est	32	176 581	137	337	37	182 918	133	290	-13,5	-3,5	3,0	16,2
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	54	139 457	72	443	73	155 497	81	379	-26,0	-10,3	-11,1	16,9
Fall River-Beaver Bank	47	236 363	93	277	64	220 326	83	237	-26,6	7,3	12,0	16,9
Halifax CMA	682	229 888	79	3470	666	220 949	91	3121	2,4	4,0	-13,2	11,2

Sous-marché	Cumul 2008				Cumul 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 072	272 578	96		1111	252 435	94		-3,5	8,0	2,1	
Dartmouth (ville)	1 182	205 211	77		1145	195 640	85		3,2	4,9	-9,4	
Bedford-Hammonds Plains	478	290 368	89		574	272 609	92		-16,7	6,5	-3,3	
Sackville	318	177 395	67		370	158 425	69		-14,1	12,0	-2,9	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	344	227 708	79		372	214 271	88		-7,5	6,3	-10,2	
Comté de Halifax, secteur Est	219	184 400	105		230	185 666	110		-4,8	-0,7	-4,5	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	361	161 888	80		427	152 727	89		-15,5	6,0	n/a	
Fall River-Beaver Bank	308	247 900	86		367	222 193	90		-16,1	11,6	-4,4	
Halifax CMA	4 282	229 678	85		4596	215 128	89		-6,8	6,8	-4,7	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juillet 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6,50	6,65	131,4	109,7	208	4,6	69,8	664
	Février	679	6,50	6,65	131,4	110,6	208	4,5	69,8	670
	Mars	669	6,40	6,49	131,4	111,4	208	4,6	69,7	678
	Avril	678	6,60	6,64	133,1	111,9	207	5,0	69,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	139,4	112,5	207	5,5	69,9	687
	Juin	715	7,05	7,24	139,4	112,5	206	5,8	69,9	689
	Juillet	715	7,05	7,24	139,6	112,4	206	6,1	70,1	690
	Août	715	7,05	7,24	139,8	112,2	207	6,2	70,4	697
	Septembre	712	7,05	7,19	140,2	112,6	209	6,0	70,9	700
	Octobre	728	7,25	7,44	140,2	112,3	211	5,4	70,9	698
	Novembre	725	7,20	7,39	145,1	113,1	211	5,0	70,6	694
	Décembre	734	7,35	7,54	145,1	113,1	211	4,5	70,4	690
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	210	4,5	70,0	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,4	69,9	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,8	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	209	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15		116,9	208	5,5	69,3	703
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géograhiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64157_2008_M08